■ 不動産売買契約の準備 ■

Ⅰ.売買契約の準備

(1) 営業担当者よりご契約当日にお持ちいただく書類、金銭等についてご案内をしますので、ご準備をお願いいたします。売買契約締結時の必要書類は、下記をご参照ください。なお、ご契約日前に営業担当者より確認、または写しを取らせていただく場合もありますのでご協力をお願いいたします。

(2) 住宅□ーンを利用されている売主様の場合は、住宅ローンの残額繰り上げ返済(一括返済)を行う際に、月ごとに返済日が指定されることや、返済予定日の数週間前までに申出が必要になるなど、金融機関により異なります。繰り上げ返済金額の確認、返済方法、抵当権抹消書類の受理方法等について、各金融機関または営業担当者と打合せを行ってください。

売買契約締結時に必要な書類等

売主様	1. 土地･建物登記済証(提示) 2. 実印(共有の場合各々) 3. 印鑑証明書(3ヶ月以内発行のもの) 4. 固定資産税等納税通知書 5. パンフレット管理規約･管理組合総会議事録等(マンション等の場合) 6. 建築確認通知書･検査済証 7. 実測図･建築図面･建築協定書等 8. 付帯設備表 9. 物件状況等報告書 10. 売買契約書貼付印紙(代) 11. 仲介手数料(半金)
買主様	1. 認印(共有の場合各々) 2. 売買契約書貼付印紙(代) 3. 手付金 4. 仲介手数料(半金)

※売買契約の締結に際し、ご本人(共有者を含む)が出席できない場合、ご本人の委任状と印鑑証明書が必要になります。

なお、各必要書類については、随時営業担当者にご確認ください。

Ⅱ.ローンの確認

住宅ローンを利用する場合、どのような住宅ローンを利用するか、契約前に十分に検討しましょう。公的融資と銀行ローンの併用や社内融資と公的融資の併用など、いくつかの組み合わせが可能な場合があります。また、ローンの形態についても理解しておくと、返済計画が立てやすくなります。

Ⅲ.共有得分の定め方

不動産を購入しその所有権取得の登記をする場合、購入資金の負担者を登記名義人として所有権の登記を行います。購入資金の負担者が複数で共有による登記を行う場合は、原則として購入資金の割合に応じた共有持分を設定します。
この共有持分を負担割合と異なる持分で登記してしまうと、贈与税が課税される可能性がありますので、共有持分を設定する場合は注意しなければなりません。

用語メモ〈登記簿面積と実測面積、地積更正〉
「登記簿面積」とは、登記所に備えられている「登記簿」の地積欄に記載されている面積のことです。一般的には土地区画整理事業地や大規模開発事業地、あるいは国土調査法にもとづく地籍調査の終了した土地以外では、必ずしも実測面積と一致しない場合があります。「実測面積」とはその名前が示すとおり、測量について資格ある者(測量上等)がその土地について測量をし、水平投影の方法により算出した面積のことです。
「地積更正」とは、前述の「実測面積」にもとづいて登記簿面積を更正することをいいます。実際には、その土地の隣接地所有者から境界確認書を取得し(面積増加のときは印鑑証明書付き)、資格ある者(土地家屋調査士)の図面を添付して登記申請を行いますが、手続きに費用と時間を要したり、また隣接地所有者の印鑑証明書の取得が困難であったりするので、一般の住宅地の売買においては地積更正を行わないまま取引することが多くあります。

用語メモ〈確定測量と現況測量〉
「確定測量」とは、資格ある者(測量士･土地家屋調査士)が、その土地についてすべての隣接地(道路や水路など国や自治体所有の土地も含む)について隣接地所有者立ち会いのもとに境界確認を行い、これにもとづき測量し作製された測量図をいいます。

しかし、国や自治体との境界確認(官民境界確定手続)は時間や費用のかかる場合も多いため、一般の住宅地の売買においては、官民境界確定まで行わない「現況測量」とすることが多くなっています。

■ 重要事項説明書 ■

Ⅰ.重要事項説明書とは

買主様が不動産を購入しようとするとき、安全な取引を行うためには、お客様自身が取引する物件や取引条件等の重要な事項(これらの事柄を総称して「重要事項」といいます)について、十分にその内容を確認し、納得のうえで売買契約を締結する必要があります。
そのため国内の不動産取引においては、宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引主任者が契約前に書面(「重要事項説明書」といいます)をもって説明を行い、お客様に取引内容を十分ご理解いただいたうえで、ご契約いただくようになっています。
重要事項説明書はその名の通り、取引する物件や取引の条件等に関するとても重要な事項について説明する書類ですので、取引内容を十分ご確認・ご理解いただくようお願いいたします。

Ⅱ.基本的記載事項

重要事項として、宅地建物取引主任者が説明する項目は、宅地建物取引業法に定められた以下の取引物件に関する事項や、取引条件に関する事項等となっています。この他にもお客様の購入意思の決定に影響を与える事項等がある場合には、宅地建物取引主任者が説明することになっています。

(1)取引物件に関する事項

1. 登記された権利の種類・内容等
   不動産の所在、構造、面積、所有者、権利関係等について記載されています。
2. 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限
   取引物件にかかわる様々な法令上の制限の内容が記載されています。

3. 私道に関する負担等に関する事項
   私道負担等の道路に関する内容が記載されています。
4. 飲用水･ガス･電気の供給施設、排水施設の整備の状況
   現在利用可能な施設、将来の整備予定と負担金の有無、配管の埋設状況等の生活関連施設の整備状況について記載されています。
5. 物件が工事の完了前のものであるときは、工事完了時における形状、構造等の事項
   未完成の新築物件等のように、物件の状況が目でみて判断できない場合、完成時の形状、構造等の説明について記載されています(完成済の新築物件等についても同様です)。
6. 区分所有建物の場合における一棟の建物の敷地に関する権利の種類および内容、共用部分に関する規約の定め等に関する事項
   いわゆる「マンション」特有の決まりごと等について記載されています。

(2)取引条件に関する事項

1. 売買代金以外に授受される金銭の額および授受の目的
   手付金、固定資産税や都市計画税の清算金、管理費等の清算金に関する項目や金額が記載されています。
2. 契約の解除に関する事項
3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
   契約の解除の条件、契約違反の場合の違約金に関する取決め等について記載されています。
4. 手付金等の保全措置の概要
5. 支払金または預り金の保全措置の有無および概要
6. 売買代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容および金銭の貸借が成立しないときの措置
   買主様のローン利用予定金融機関、借入予定金額の記載、ローンが実行されないときの措置等について記載されています。
7. その他建設省令で定める事項
8. 割賦販売

(3)その他の記載事項

1. その取引に関与する宅地建物取引業者および宅地建物取引主任者の記載
2. 供託所等に関する説明
3. 取引態様(売買･交換･貸借の別および当事者･代理･媒介の別)

用語メモ〈公図〉
登記所(法務局の本局、支局、出張所)には、土地の区画や地番を明確にするため、「地図」を備えることとなっており、これを「公図」といいます。この「公図」は、もともと税金の徴収を目的として作られた旧土地台帳の付属地図のことで、その精度は十分でなく必ずしも現地と完全に符合しないものもあります。
そこで登記所では、現在も継続してより精度の高い地図の作製作業を行っています。

■ 売買契約の締結 ■

Ⅰ.売買契約の締結

重要事項の説明を聞き、売主様、買主様が納得し、諸条件の合意をしたのち、いよいよ売買契約の締結を行うことになります。売買契約の締結においては売主様、買主様、仲介業者立会いのもと売買契約書を読み合せ、記載された売買契約条件の確認を行います。その後、売買契約書に署名、押印することになります。
そして売買契約の締結に合わせ売買契約書にて合意した手付金を買主様から売主様に支払います。手付金の支払い方法は「現金」もしくは「預金小切手」を使用します。手付金に限らず、金銭の授受に預金小切手を使用する際は、万一に備え、預金小切手のコピーもしくは預金小切手の振出銀行名と預金小切手の番号を控えるようにすると安心です。

Ⅱ.売買契約書について

売買契約は売主様が、ある財産権を買主様に対して移転することを約束し、買主様が売主様に対してその代金を支払うことを約束する内容の契約です。合意によって売主様は売買の目的物である土地や建物を買主様に引渡し、その登記を移転する義務を負い、これに対して買主様は、売主様に代金を支払う義務を負うことになります。不動産に関する契約は、次のような理由から当事者間において合意した内容を書面にすることが一般的となっています。

(1) 不動産に関する契約は当事者が契約書に署名、押印するときに成立すると考えられていること。

(2) 宅地建物取引業者が宅地または建物の売買または媒介を行う場合、契約内容を記載した書面の交付義務があり、通常、契約書でこれに代えていること（宅地建物取引業法第

37 条)。

(3) 当事者間に紛争が生じた場合の証拠となること。

契約書の基本的な記載事項は、以下のとおりです。
不動産売買契約書に売主様、買主様双方の署名、押印がなされると、正式に契約が成立します。契約を締結した後は簡単に内容を変更することはできませんので、以下に記載する基本的記載事項を十分ご確認のうえ、不明な点は契約前に質問をし、合意した内容が契約書にきちんと盛り込まれているかどうかご確認ください。

1. **当事者の氏名および住所**
2. **売買対象不動産の表示**
   原則登記簿の表題部どおりに記載されています。この表示で売買不動産を特定します。
3. **売買代金およびその支払方法**
   売買代金総額、手付金から残金支払までの支払時期と支払方法について記載されています。
4. **引渡し時期**
   物件の引渡し時期が記載されています。通常は所有権移転時期と同時になります。
5. **所有権移転時期と登記申請について**
   どの時点で所有権移転および登記申請を行うかが記載されています。通常は売買代金全額の支払が完了するのと同時に、所有権移転および登記申請を行います。
6. **代金以外の金銭(登記費用等)の授受に関する定め**
7. **手付解除・その他の契約解除に関する定め**
   通常買主様は手付金放棄、売主様は手付金の倍返しによって、解約ができる権利を有しています。
8. **契約違反の場合の取決め**
   売主様または買主様が期限を定めた義務の履行をせず、契約に違反した場合の措置が記載されています。
9. **ローン利用の特約**
   ローン利用がある場合、融資の実行が否認された場合の措置とその期日が記載されています。万一、約束した期日までにローンの利用ができなくなった場合には、無条件で解約出来ることとし、売主様は手付金等を全額速やかに買主様に返還する旨、取決めることが一般的です。
10. **天災地変等の不可抗力による損害賠償**
    契約から引渡しまでの間に、天災地変等の不可抗力により取引物件に損害が発生した場合、その責任と負担について定めた事項が記載されています。

11. 瑕疵担保責任

引渡し後、隠れた瑕疵（売主様が知り得なかった物件に関する不具合）が発見された場合に、売主様の修復等の責任に関して定めた事項が記載されています。

12. 公租公課の分担の取決め

固定資産税、都市計画税等は引渡し日による日割清算を行います。

Ⅲ.付帯設備表･物件状況等報告書

付帯設備表･物件状況等報告書は、売買契約を締結する際に売主様が作成する書類です。付帯設備表は、売買物件に付帯する設備（付帯設備といいます）について、また物件状況等報告書は、売買物件そのものについて、売買契約締結時にどのような状態であるか、またはどのような状態で引渡すかを明確にするものです。

(1) 付帯設備表

■付帯設備とは

一般的な住宅の場合、売買対象である土地･建物以外に、門や塀、庭木･庭石、給湯機、照明器具、エアコン等の各種の設備･器具が設置されていることがほとんどです。これらの設備･器具を総称して「付帯設備」といいます。

■付帯設備の修復義務について

統一売買契約書では、付帯設備は売買対象（売買物件）ではないという考え方を基本にしており、売主様が付帯設備を買主様に引渡すかどうかは、売主様の選択に委ねる形式となっています。また引渡すとした付帯設備は、売買契約締結時に付帯設備表で説明した状態（性能）で引渡すことが売主様の義務となります。

もし引渡し時に契約時と違う状態であれば、売主様の負担で修復して引渡す義務を負うものとされています。ただし、物件の引渡し以後の使用性能を保証したものではありません。

※中古住宅には経年変化や通常使用による磨耗･損耗･性能低下がありますので、引渡し時に正常に作動していた設備が後日故障した場合には、買主様の負担で修復していただくことになります。

(2)物件状況等報告書

■「物件状況等報告書」の内容

売買契約締結時の状態を［土地建物･土地］の場合は「土地および建物の状況」、「その他買主に説明すべき事項」を、また［区分所有建物］の場合は「物件等の状況」、「管理費･修繕積立金等の変更予定、および大規模修繕の予定等」、「その他買主に説明すべき事項」等を売主様が記入し、買主様にご説明いただきます。

売主様が知っている状況をできるだけ正確に買主様に伝えておくことが、売主･買主間の

トラブルを未然に防ぐことになります。

買主様はご購入にあたりあらかじめ以下の事項をご了承ください。

(1) 売買物件周辺は第三者所有地となっているため、将来建築物が建築（または増・改築）される場合があります。第三者所有土地の利用方法等はその土地所有者により決定されます。なお、その土地に建築物等が建築された場合、周辺環境・景観、日照・眺望・風向等に影響がでる場合があります。

(2) 「法令に基づく制限」については重要事項説明時点における内容であり、将来法令の改正等により、売買物件の利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。

(3) 中古物件の付帯設備等については、経年変化および使用にともなう性能低下、キズ、汚れ等があります。

(4) ローン金利等については重要事項説明時点における内容となっており、金融情勢のために変わることがあります。

(5) 売主が消費税課税事業者の場合は、売買代金には建物の消費税等相当額が含まれます。また、建物にかかる諸費用（公租公課等の清算金等）についても消費税等相当額をご負担いただく場合があります。

■ 残代金の支払い及び引渡し ■

Ⅰ.残金決済の準備

残金決済日が近づいたら営業担当者と連絡を密にしていただき、当日持参する書類、金銭等についてご確認ください。
なお、残金決済時の残代金の支払いは、売主様より支払方法（現金、預金小切手、売主様指定口座への振込み等）が指定される場合がありますのであらかじめご了承ください。

残金決済時の必要書類等	
売主様	1. 土地・建物登記済証 2. 実印（共有の場合各々）

	3. 印鑑証明書（3 ヶ月以内発行のもの） 4. 住民票・除票（住所変更している場合）等 ※ 売主様が売買物件をご購入された後、二度以上住所移転されている場合は、所有権移転登記等に際し、本籍地の市（区）役所等において戸籍の附票を取得していただく場合があります。 5. 建築確認通知書・検査済証 6. 実測図・建築図面・建築協定書等 7. 付帯設備取扱説明書 8. 鍵 9. 清算金等 10. 登記費用（抵当権抹消・住所変更等） 11. パンフレット・管理規約・使用細則・管理組合総会議事録等（マンション等の場合） 12. 抵当権等抹消書類 13. 借入金融機関預金通帳・通帳印 14. 仲介手数料残金
買主様	1. 残代金 2. 認印（共有の場合各々） 3. 住民票 4. 登記費用（所有権移転登記・抵当権設定登記） 5. 固定資産税等清算金 6. 住宅家屋証明書（軽減措置対象の場合） 7. 管理費等清算金（マンション等の場合） 8. 仲介手数料残金 ※ 住宅ローン利用の場合 9. 実印（共有の場合各々） 10. 印鑑証明書（3 カ月以内発行のもの） 11. 金融機関預金通帳・通帳印

Ⅱ.引渡し前の現地確認

残金決済にあたり、売主様、買主様双方が立会いのうえ、売買契約書、付帯設備表および物件状況等報告書にもとづき境界の確認、物件の状況確認、その他売主様から買主様への引継ぎ事項等の確認を行います。

Ⅲ.残金決済当日の流れ

登記申請必要書類の確認
↓
残代金の授受
↓
公租公課等の清算
↓
鍵の授受
↓
引渡し確認書等の作成
↓
仲介手数料残金のお支払い

⑴ 残金決済

残金決済は売主様、買主様、仲介業者、司法書士等が同席して行われます。残代金の授受は、売主様から買主様へ所有権移転登記が万全に行える旨の確認が、司法書士等より得られた後に行います。

⑵ 抵当権等の抹消について

統一売買契約書では、特約で抹消しない旨を定めた場合※を除き、売買物件に対し設定されている担保権（先取特権、抵当権等）用益権（地上権、賃借権）を、売主様の負担と責任において所有権移転の時期までに除去抹消することとしています。 なお、売主様が住宅ローン等を利用し、売買物件に（根）抵当権が設定されている場合、売主様は買主様から受領する売買代金で住宅ローン残額を返済することがあります。この場合の残金決済時には売主様が受領した売買代金で住宅ローンの返済を行い、金融機関より（根）抵当権抹消書類が交付され、司法書士等が預かります。 このような場合は、売主様は抵当権等の抹消についての義務を果たしたこととしています。（売主様がすでに住宅ローンを全額返済し、残金決済時に抹消書類一式を持参している場合も同様としています）。 その後、司法書士等が法務局へ登記申請を行いますが、その順序は 1）抵当権抹消登記申請、2）所有権移転登記申請の順で行われます。

※ 特約で抹消をしない例：借家人付き売買（オーナーチェンジ）の賃借権、電力会社のための地役権、分譲地等の共同施設（排水設備等）の地役権、鉄道施設の地上権等

売主様へ
下記 1〜4 に該当する場合で、住宅ローン等の全額返済と同時に抹消書類が受領できないときは、一時的につなぎ融資をご利用いただき、事前に住宅ローン等を返済していただくことがございます。

1.住宅金融公庫・年金住宅融資・自治体融資等の公的融資を利用されている場合
2.複数の金融機関からの融資を利用されている場合
3.ご勤務先からの融資を利用し、抵当権設定登記がされている場合
4.都市基盤整備公団・住宅供給公社等が分譲した物件で割賦返済を利用されている場合

詳しくは営業担当者にご相談ください。

⑶ 公租公課等の清算

固定資産税および都市計画税は、その年の 1 月 1 日現在の固定資産課税台帳に登録されている方に課税されており、納税義務者は売主様となりますので、その年度分は売主様が納税し、買主様は引渡し日以降の負担として、清算金を売主様に支払います。統一売買契約書では清算額を決める起算日を 1 月 1 日としており、1 月 1 日から 12 月 31 日の 365 日（閏年は 366 日）で日割り計算することとなります。 ※納税通知書が送付される前の引渡しの場合は、売主様・買主様にて定めた方法により清算します。

⑷ 管理費・修繕積立金等の清算

管理費、修繕積立金等は、売主様がその月分、または翌月分を支払い済みの場合が多いので、引渡し日において日割り計算をし、買主様は引渡し日以降の負担として、清算金を売主様に支払います。なお、管理組合により徴収方法等が異なりますので、営業担当者とご相談ください。

確定申告等

買主様

1. 不動産取得税の申告、納税
購入された不動産の所在地を管轄する都（道府県）税事務所等へ申告、納税をすることが原則ですが、実際の手続は、各地方自治体により異なりますので、直接都（道府県）税事務所へご確認ください。

2. 確定申告等

一定の要件を満たしている場合、税法上の特例制度があります。住宅ローン控除制度の適用を受ける場合は、入居した翌年に住所地の税務署に確定申告をする必要があります。なお、2年目以降、給与所得者の方は年末調整で控除が受けられますが、給与所得者以外の方は、毎年確定申告をする必要があります。

売主様

確定申告

不動産を売却したときは、売却（原則は引渡し日）した日の属する年分の所得（譲渡所得）があったとされ、その翌年に確定申告をしなければなりません。居住用財産の「3000万円特別控除」、「譲渡損失の繰越控除」等、一定要件を満たす税法上の特例の適用を受ける場合もあわせて申告をしてください。

※ 申告を行わない場合、売買不動産が適用対象となっていても税法上の特例制度の適用は受けられないこととなります。